Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 208 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 november 2015

Hierbij ontvangt u mijn reactie op het advies «Wonen in verandering, over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid». Dit advies is afgelopen zomer uitgebracht door de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) en vormt het antwoord op mijn adviesvraag uit 2013 over «de omvang van de woningbehoefte en welke rol de rijksoverheid daarin heeft te spelen». Hieronder vindt u een korte weergave van het Rli-advies, gerelateerd aan de door het kabinet reeds ingevoerde hervormingen op de woningmarkt.

Advies woningbehoefte

Op de adviesvraag is de Rli kort ingegaan. De Raad ziet geen aanleiding om de modellen Pearl en Primos, die gebruikt worden om een beeld te krijgen van de woningbehoefte, ter discussie te stellen. Ze voldoen aan de wetenschappelijke standaarden en recente inzichten over demografie en de aard en omvang van de woonbehoefte van huishoudens. De prognoses die de modellen genereren voldoen volgens de Rli als kompas voor de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte. De Raad constateert echter dat deze prognoses met grote onzekerheden zijn omgeven en dat in de praktijk door professionals en de media meestal slechts de puntschattingen worden gebruikt, ook op het lage schaalniveau van een gemeente, wijk of buurt. Dit vergroot de kans op onoordeelkundig gebruik van de prognoses. De Raad ziet als taak voor de rijksoverheid erop te wijzen wat de waarde van prognoses is en hoe ze ingezet kunnen worden op lager schaalniveau. Die zienswijze deel ik en ik zal hier in mijn uitingen over woonbehoefte aandacht aan besteden.

Rol Rijk & hervormingen

De Raad constateert dat de woningvraag steeds meer kwalitatief van aard is, de regionale verschillen toenemen en de voorspelbaarheid van woonwensen afneemt door veranderingen op het terrein van werk,

kst-32847-208
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

relaties en zorg. Volgens de Rli vergt dit een aanpassing van de rolinvulling van het Rijk. Het Rijk dient volgens de Rli zorg te dragen voor:

- een goede marktordening;
- woonbeleid dat (externe) publieke waarden borgt;
- woonbeleid waarbij collectieve voordelen waar mogelijk worden behaald.

Vervolgens gaat de Raad in op de achterliggende problematiek: knelpunten als gevolg van ontwikkelingen in de samenleving die de vraag naar wonen beïnvloeden en op gespannen voet staan met de structuur van de woningmarkt. Volgens de Raad zijn er momenteel onvoldoende mogelijkheden voor woningvragers om hun woonwensen te verwezenlijken en hun woonsituatie snel aan te passen als die wensen veranderen; de woningmarkt valt uiteen in deelmarkten naar regio en eigendom waardoor regionale en sectorale verschillen worden versterkt en bewegen wordt ontmoedigd. De Rli doet drie aanbevelingen om meer ruimte te maken voor dynamiek en diversiteit in de woonbehoefte:

1. eigendomsneutraliteit in het woon- en inkomensbeleid,
2. regionale differentiatie in beleid en regelgeving,
3. grotere flexibiliteit in het (her)gebruik van vastgoed.

Advies woningmarktstelsel

De Rli heeft ervoor gekozen het advies uit te breiden van het thema woningbehoefte naar een advies over het gehele stelsel van de woningmarkt. De Raad adviseert het kabinet om over te gaan tot langdurige en ingrijpende hervormingen om het geschetste eindbeeld van een regionaal gedifferentieerde en eigendomsneutrale woningmarkt te bereiken. De Rli oppert een langdurige transitie van het woningmarktstelsel met verstrekkende inkomenspolitieke gevolgen. Daarom stelt de Raad voor de transitie te koppelen aan een fundamentele herziening van het fiscale systeem.

Zoals u kunt lezen in de onlangs aan uw Kamer gezonden tweede editie van de Staat van de Woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 203), vertoont deze onmiskenbaar tekenen van herstel. Het vertrouwen is terug en zowel de huizenprijzen als het aantal verkopen stijgen weer in vrijwel alle regio's. Nieuwe hervormingen brengen onzekerheid en onrust met zich mee en zouden dit ontluikende herstel op de woningmarkt wellicht weer teniet doen.

Het kabinet kiest daarom voor rust op de woningmarkt opdat huishoudens, verhuurders, gemeenten en andere partijen tijd en ruimte krijgen zich aan te passen aan de veranderde regels, rollen en verhoudingen op de vernieuwde woningmarkt.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok